

業務及財務回顧

(甲) 集團業績概覽

- 未經審核盈利為港幣二十億五千七百四十萬元 (2003/04：港幣七億六千六百七十萬元)。
- 每股盈利為 101.3 仙 (2003/04：37.7 仙)。
- 集團將會派發中期現金股息每股 2.5 仙 (2003/04：2.5 仙)，股息總額為港幣五千零八十萬元。
- 集團已收取公眾上市的聯營公司九龍倉及附屬公司會德豐地產股息合共港幣四億一千九百五十萬元。
- 盈利有所改善主要由於就碧堤半島項目的物業撥備作出港幣十三億二千七百萬元的撥回 (集團攤佔港幣九億八千三百七十萬元) 所致。
- 較佳的業績亦由於會德豐地產(新加坡)有限公司確認了為數港幣一億四千五百五十萬元 (2003/04：港幣一千七百二十萬元) 的較高地產發展盈利所致。
- 營業額為港幣十四億八千二百萬元 (2003/04：港幣二十一億五千九百一十萬元)，此乃由於出售擎天半島單位的物業收益較去年同期為低所致。
- 未扣除借貸成本及物業撥備撥回前的集團營業盈利為港幣四億一千四百七十萬元，較去年同期增加港幣六千八百九十萬元，增幅為 19.9%。
- 借貸成本大幅減少 56.8%至港幣三千六百四十萬元。實際借貸年息率約為 1.0% (2003/04：年息率為 1.7%)。負債淨額為港幣六十六億元。
- 集團的股東權益總額為港幣二百八十四億六千八百四十萬元或每股港幣 14.01 元 (31/3/2004：港幣二百六十五億四千四百二十萬元或每股港幣 13.06 元)。

(乙) 集團業績

集團錄得截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利為港幣二十億五千七百四十萬元，與此相比，去年同期則為港幣七億六千六百七十萬元。每股盈利為 101.3 仙 (2003/04：37.7 仙)。

是期盈利包括就碧堤半島項目的物業撥備作出港幣十三億二千七百萬元 (集團攤佔港幣九億八千三百七十萬元) 的撥回。

(丙) 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇五年一月七日(星期五)，派發截至二〇〇四年九月三十日止半年度的中期股息每股 2.5 仙 (2003/04：2.5 仙)，予在二〇〇五年一月六日名列股東登記冊內的股東。

(丁) 投資回顧

地產

碧堤半島 (擁有 74% 實質權益)

位於新界西岸深井，眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由會德豐、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第二及第五座於二〇〇四年九月初開始預售，市場反應熱烈。於九月一個月內，共售出 546 個單位，總收益約為港幣十九億元。第三期(第三及第五座)及第四期(第一及第二座)正進行上蓋工程，預計合共 1,641 個單位將會於二〇〇五年年底竣工。

至於在二〇〇二年九月首次推出預售的第一及第二期，即第六、七、八及九座，截至二〇〇四年九月底已累積售出共 1,690 個單位(即已售出百分之九十九)，累積收益達港幣四十一億元。

擎天半島 (擁有 66% 實質權益)

位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目擎天半島，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括會德豐、會德豐地產、會德豐地產一間全資附屬公司、九龍倉，以及海港企業。第一期已全數售罄，第二期亦接近全數售出。截至二〇〇四年九月底，第二期已累積售出 817 個單位(即已售出百分之九十五)，累積收益為港幣五十五億元。第二期全數共 854 個單位已於二〇〇四年二月獲發轉讓同意書。

會德豐地產有限公司 (擁有74%權益的上市附屬公司)

會德豐地產於擎天半島及碧堤半島分別擁有百分之四十及百分之三十三點三三的實質權益。

君頤峰由會德豐地產、新世界發展、信和置業、華人置業及 Manhattan Garments 五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅項目已完成發展，提供共 700 個住宅單位，總樓面面積約為一百萬平方呎。截至二〇〇四年九月底，已累積售出 572 個單位(即已售出百分之八十一)，累積收益為港幣五十三億元。

會德豐地產(新加坡)有限公司 (擁有75%權益的上市附屬公司)

該公司近期已完成收購日本東京麻布十番的服務式住宅大廈 Oakwood Residence，提供 83 個單位。目前，該物業的出租率為百分之九十二，租金水平令人滿意。

繼在上個財政年度就 The Sea View 酒店地塊及 Cosmopolitan (前稱時報大廈地塊) 作出的兩項主要收購後，該公司再於是期六個月期間內收購名為史各士路六號的物業，並擬在全部現有租賃及物業管理協議於二〇〇六年年底屆滿時，重建該物業。

Grange Residences 於二〇〇四年三月十二日獲發臨時入伙紙，而於同月內所有單位正式推出發售。在總數共 164 個單位中，迄今已售出百分之八十。

Ardmore View 的所有租約將於二〇〇四年十二月屆滿，隨後將拆卸現有建築物，並擬興建為一共管式住宅項目，提供約 166 個住宅單位。預期於接近二〇〇五年年中時推出。

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為 464,900 平方呎，目前出租率為百分之九十五，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司 (擁有48%權益的上市聯營公司)

海港城 (全資擁有)

於二〇〇四年首六個月內，商場出租率維持在百分之九十八的水平。大部分新訂租約均顯示租金有理想的增長。海運大廈近期已完成翻新工程，隨著 SportX 區及 KidX 區於最近開幕後，海港城的全新影視及電子產品區亦已落成，吸引大量人流。於二〇〇四年六月底，寫字樓的出租率上升至約百分之九十三的水平。三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率強勁反彈至超逾百分之八十八。由於到港旅客總數錄得強勁的增長，且中央政府實施個人遊計劃，平均房租亦因而得以全面回升。港威豪庭的出租率維持約百分之八十的水平。

時代廣場 (全資擁有)

由於時代廣場人流不斷增加，大部分零售商戶的銷售表現均錄得按年計雙位數字的增長。於二〇〇四年首六個月內，商場出租率維持在百分之九十八的水平。若計入萬誠保險(香港)有限公司承租的 93,648 平方呎此一主要項目，時代廣場寫字樓的出租率已改善至約百分之九十三的水平。

有線寬頻 (擁有 67% 權益的上市附屬公司)

截至二〇〇四年六月底，有線電視訂戶已增加至 682,000 戶。於上半年，有線寬頻在一個好壞參半的環境內經營。在需求方面，經濟氣氛好轉令消費信心增加，但在供應方面，市場上的競爭則趨於激烈。儘管節目內容成本增加，隨著訂戶增加及廣告收入躍升，該部門的財務表現得以進一步改善。寬頻上網服務分部進行網絡升級而成功帶來服務的提升，以及推出增值服務，均使業務繼續回升。截至六月底，有線寬頻的寬頻上網服務訂戶增加至 263,000 戶。

九倉電訊 (全資附屬公司)

已安裝的固網線數增加 15,000 條至 448,000 條，整體市場佔有率為百分之十二。截至二〇〇四年六月底，九倉電訊共有 298,000 條商業固網線數及 150,000 條住宅固網線數，即在商業服務市場佔有百分之十八的市場份額，而在住宅市場的份額則為百分之七。固網電話收入增加百分之十二至港幣五億二千五百萬元 (2003：港幣四億六千八百萬元)。

現代貨箱碼頭 (擁有 55% 權益的附屬公司)

於二〇〇四年上半年，現代貨箱碼頭在葵涌的貨箱處理量增加百分之一點六，至一百九十六萬個標準箱，去年同期則錄得一百九十三萬個標準箱，現代貨箱碼頭在葵涌的市場份額為百分之三十二。上半年，現代貨箱碼頭持有百分之八實質股份權益的赤灣貨櫃碼頭的吞吐量錄得百分之五十五的增長，達一百一十二萬個標準箱。毗鄰赤灣的蛇口集裝箱碼頭(第二期)四號泊位已於本年二月啓用。

(戊) 展望

除中國主題外，亞洲經濟亦已再現生機。多個亞洲國家包括新加坡及日本的經濟表現經已有顯著改善。在過去十八個月內，集團在該兩個國家成功物色到並取得數個項目。

隨著泛珠三角合作協議(九省區加兩個經濟特區)的簽訂，進一步闡明及鞏固香港的角色及定位。個人遊計劃已於七月起擴展至中國更多省份及城市，加上實施第二期更緊密經貿關係協議安排，正為整個華南地區孕育龐大的商機。營商前景積極樂觀。